

# Fallstricke beim Nießbrauch an Grundstücken im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht

In der Praxis werden insbesondere Grundstücksübertragungen mit einem Nießbrauchsrecht für den/die Übergebende/n oder zusätzlich auch für eine weitere Person, z. B. den Ehegatten, verknüpft. Diese Gestaltung hat Auswirkungen auf das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht.

Wird ein Grundstück unter Nießbrauchsvorbehalt unentgeltlich übertragen, muss im ersten Schritt der Grundstückswert ermittelt werden. Im zweiten Schritt ist sodann der kapitalisierte Wert des Nießbrauchs als Belastung abzuziehen. Der Jahreswert des Nießbrauchs wird dabei unter Berücksichtigung der auf den Nießbrauchsberechtigten anzuwendenden Sterbetafel kapitalisiert. Nur der Grundstückswert nach Abzug der Belastung unterliegt dabei der Schenkungsteuer. Wurde unter Eheleuten dabei der Nießbrauch auf den Längstlebenden bestellt, ist bei der Berechnung der Belastung das Alter des/der Längstlebenden maßgeblich.

Verstirbt der/die NießbraucherIn, ändert sich an der ursprünglichen Berechnung nichts, sofern die gesetzliche Mindestdauer des Nießbrauchs, welche nach Alter gestaffelt ist, nicht unterschritten wurde. Wurde die Mindestdauer, welche bei einer 60 bis 65 Jahre alten Person z. B. 7 Jahre beträgt, unterschritten, so wird die Belastung und damit auch die Schenkungsteuer nachträglich neu berechnet. Die Nachberechnung kann dann unter Umständen zu einer Steuernachzahlung führen. Wurde eine aufeinanderfolgende Berechtigung unter Ehegatten vereinbart, so erhält der Ehegatte einen schenkungsteuerlich relevanten Zuwendungsnießbrauch. Verzichtet der/die Schenkerin zu Lebzeiten auf sein/ihr Nießbrauchsrecht, liegt eine weitere Schenkung in Höhe der neu zu berechnenden Belastung an die/den ursprünglich Beschenkte/n vor. Dies gilt auch dann, wenn z. B. der überlebende Ehegatte auf den Nießbrauch verzichtet, weil der/die Beschenkte das Grundstück veräußern möchte.



*Holger Walter,  
Steuerberater*

## Haben Sie Fragen? Wir beraten Sie gerne.

Weierhausstraße 8 b · 64646 Heppenheim a. d. B.  
Telefon 0 62 52/99 09-0 · Telefax 0 62 52/99 09-50

Thaddenstraße 14 a · 69469 Weinheim  
Telefon 0 62 01/3 79 71-76 · Telefax 0 62 01/3 79 71-99

E-Mail: [zentrale@reibold-guthier.de](mailto:zentrale@reibold-guthier.de) · [www.reibold-guthier.de](http://www.reibold-guthier.de)

REIBOLD  
& GUTHIER  
PARTNER

Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater